

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A**

Số: ~~HTD~~ /2021/CBTT-IPA

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2021

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN**

**Kính gửi:** - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước  
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A**
  - Mã chứng khoán: IPA
  - Địa chỉ trụ sở chính: Số 01 Nguyễn Thượng Hiền, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
  - Điện thoại liên hệ: 04. 39365868
  - Email: congbothongtinIPA@ipa.com.vn
  - Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Thị Hương Thảo
- Nội dung thông tin công bố:**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A công bố các báo cáo và tài liệu bao gồm:

  - Báo cáo tài chính riêng quý 3/2021;
  - Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2021;
  - Giải trình biến động kết quả kinh doanh quý 3/2021;
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 29/10/2021 tại website: <http://www.ipa.com.vn/>.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo riêng quý 3/2021
- Báo cáo hợp nhất quý 3/2021
- Giải trình biến động KQKD quý 3/2021

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN  
CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**NGUYỄN THỊ HƯƠNG THẢO**



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ I.P.A

Quý 3 năm 2021

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG


Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2021	01/01/2021
		VND	VND
<b>100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.138.669.615.801</b>	<b>512.836.022.226</b>
<b>110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>3.379.530.452</b>	<b>2.377.778.768</b>
111 1. Tiền		3.379.530.452	1.377.778.768
112 2. Các khoản tương đương tiền		-	1.000.000.000
<b>120 II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>1.278.647</b>
121 1. Chứng khoán kinh doanh		-	1.278.647
<b>130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.134.189.696.879</b>	<b>510.288.516.834</b>
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.923.027.510	607.685.895
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	22.484.917.421	11.137.034.097
135 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	974.280.214.691	295.684.337.979
136 6. Phải thu ngắn hạn khác	8	134.960.532.770	203.168.454.376
137 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(458.995.513)	(308.995.513)
<b>150 V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.100.388.470</b>	<b>168.447.977</b>
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	-	91.261.158
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.100.388.470	77.186.819
<b>200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.280.030.127.410</b>	<b>1.370.070.791.720</b>
<b>210 I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>12.467.387.000</b>	<b>12.467.387.000</b>
216 6. Phải thu dài hạn khác	8	12.467.387.000	12.467.387.000
<b>220 II. Tài sản cố định</b>		<b>3.861.942.163</b>	<b>645.000.247</b>
tiếp theo 1. Tài sản cố định hữu hình	10	3.861.942.163	645.000.247
222 - Nguyên giá		7.057.070.824	3.355.778.824
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(3.195.128.661)	(2.710.778.577)
227 3. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228 - Nguyên giá		1.502.155.950	1.502.155.950
229 - Giá trị hao mòn lũy kế		(1.502.155.950)	(1.502.155.950)
<b>240 IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>10.868.327.436</b>	<b>5.221.918.811</b>
242 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	10.868.327.436	5.221.918.811
<b>250 V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4</b>	<b>2.252.789.505.488</b>	<b>1.351.717.903.494</b>
251 1. Đầu tư vào công ty con		713.177.034.217	1.164.803.846.417
252 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.664.016.825.245	154.911.980.703
253 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		23.723.954.376	62.399.986.876
254 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(148.128.308.350)	(30.397.910.502)
<b>260 VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>42.965.323</b>	<b>18.582.168</b>
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	12	42.965.323	18.582.168
<b>270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b><u>3.418.699.743.211</u></b>	<b><u>1.882.906.813.946</u></b>

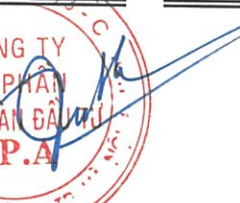
## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2021 VND	01/01/2021 VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.432.038.889.070</b>	<b>871.980.266.031</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>623.165.037.199</b>	<b>272.912.046.853</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		381.919.558	72.470.100
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	188.565.214.222	1.554.030.584
314	4. Phải trả người lao động		489.755.074	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	31.851.011.400	44.189.583.333
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	16	482.868.322	75.481.889.322
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	399.946.027.397	149.982.123.288
322	12. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.448.241.226	1.631.950.226
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>808.873.851.871</b>	<b>599.068.219.178</b>
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	13	808.873.851.871	599.068.219.178
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.986.660.854.141</b>	<b>1.010.926.547.915</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	17	<b>1.986.660.854.141</b>	<b>1.010.926.547.915</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		890.982.480.000	890.982.480.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		890.982.480.000	890.982.480.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		79.884.523.490	79.884.523.490
415	5. Cổ phiếu quỹ		(35.861.096.800)	(35.861.096.800)
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		587.398.219	587.398.219
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.051.067.549.232	75.333.243.006
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		75.333.243.006	40.056.126.285
421b	LNST chưa phân phối năm nay		975.734.306.226	35.277.116.721
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.418.699.743.211</b>	<b>1.882.906.813.946</b>

  
Phan Thị Mên  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Hương Thảo  
Kế toán trưởng

  
Vũ Hiền  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2021



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2021 đến ngày 30/09/2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	18	371.134.102.824	441.129.926	376.000.219.986	5.152.011.891
10	3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ		371.134.102.824	441.129.926	376.000.219.986	5.152.011.891
11	4. Giá vốn hàng bán	19	308.519.879.194	760.637.217	313.097.333.635	5.577.248.170
20	5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		62.614.223.630	(319.507.291)	62.902.886.351	(425.236.279)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20	29.683.358.245	7.960.194.823	1.264.387.943.261	16.320.445.871
22	7. Chi phí tài chính	21	11.320.617.754	(24.885.826.471)	116.105.238.286	(13.404.312.922)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		23.819.178.079	13.547.916.666	86.725.051.687	23.886.292.237
25	8. Chi phí bán hàng		21.208.393.590	-	21.208.393.590	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	1.766.517.958	1.443.884.999	5.465.884.714	3.573.341.277
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		58.002.052.573	31.082.629.004	1.184.511.313.022	25.726.181.237
31	11. Thu nhập khác	23	-	-	-	6.401
32	12. Chi phí khác		93.599	-	10.883.355	-
40	13. Lợi nhuận khác		(93.599)	-	(10.883.355)	6.401
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		58.001.958.974	31.082.629.004	1.184.500.429.667	25.726.187.638
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23	11.367.018.075	-	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		46.634.940.899	31.082.629.004	975.734.306.226	25.726.187.638



Phan Thị Mến  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Hương Thảo  
Kế toán trưởng



Vũ Hiền


Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2021

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2021 đến ngày 30/09/2021  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3/2021		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>					
01	1. Lợi nhuận trước thuế	58.001.958.973	31.082.629.004	1.184.500.429.667	25.726.187.638
	2. Điều chỉnh cho các khoản				
02	- Khấu hao tài sản cố định	212.856.861	58.636.362	484.350.084	175.909.079
03	- Các khoản dự phòng	(12.731.886.321)	(38.568.194.935)	(21.321.415.800)	(37.657.002.911)
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	(28.276.029.478)	(8.026.221.176)	(1.213.214.959.123)	(16.386.472.224)
06	- Chi phí lãi vay	23.819.178.079	13.547.916.766	86.725.051.687	23.886.292.337
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	41.026.078.114	(1.905.233.979)	37.173.456.515	(4.255.086.081)
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	(22.637.621.542)	(2.841.330.495)	59.362.913.448	(3.559.412.955)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(4.322.713.009)	3.155.945.030	4.493.582.140	3.654.216.117
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước	48.929.335	(165.998.902)	66.878.003	(122.935.017)
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh	-	-	1.278.647	108.921.353
14	- Tiền lãi vay đã trả	(53.021.724.000)	-	(99.663.623.620)	(16.092.000.000)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(15.000.000.000)	-	(15.200.411.490)	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	-	343.211.182	(183.709.000)	343.211.182
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(53.907.051.102)	(1.413.407.164)	(13.949.635.357)	(19.923.085.401)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>					
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(1.223.921.966)	(734.058.291)	(9.347.700.625)	(2.141.384.848)
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(269.321.219.178)	(500.000.000.000)	(1.189.321.219.178)	(558.650.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	204.500.000.000	1.500.000.000	516.500.342.466	16.323.245.063
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(814.731.133.000)	-	(1.129.827.133.001)	(35.700.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	17.972.280.000	1.375.574.143.835	17.972.280.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	21.734.657.052	2.011.272.789	76.251.343.663	7.097.204.239
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(859.041.617.092)	(479.250.505.502)	(360.170.222.840)	(555.098.655.546)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>					
33	3. Tiền thu từ đi vay	-	500.000.000.000	2.082.302.071.051	615.000.000.000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	-	-	(1.632.106.915.170)	(15.000.000.000)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(18.750.000)	(7.500.000)	(75.073.546.000)	(8.250.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(18.750.000)	499.992.500.000	375.121.609.881	599.991.750.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(912.967.418.194)	19.328.587.334	1.001.751.684	24.970.009.053
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	916.346.948.664	7.135.779.319	2.377.778.768	1.494.357.600
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3.379.530.470	26.464.366.653	3.379.530.452	26.464.366.653

  
Phan Thị Mến  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Hương Thảo  
Kế toán trưởng



Vũ Hiến  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2021

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 1/1/2021 đến ngày 30/09/2021

### 1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A được thành lập ngày 28/12/2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103021608 với số vốn điều lệ đăng ký là 600.000.000.000 VND trên cơ sở chuyển đổi từ Công ty TNHH Đầu tư và Tài chính I.P.A - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 042493 do Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 09/03/1998.

Ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A nhận sáp nhập với Công ty Cổ phần Đầu tư I.P.A theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103010725 do Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 19/01/2006 với tỷ lệ sáp nhập là 1:1. Tại thời điểm nhận sáp nhập, vốn điều lệ thực góp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A là 426.647.450.000 VND, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư I.P.A là 173.352.550.000 VND, thặng dư vốn là 370.876.000.000 VND. Sau khi sáp nhập thì vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A vẫn giữ nguyên là 600 tỷ VND và thặng dư vốn phát sinh là 370.867.000.000 VND.

Ngày 20/11/2008, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A nhận sáp nhập với Công ty Cổ phần Các đối tác Tài chính I.P.A (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103022532 do Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 22/02/2008) với tỷ lệ sáp nhập là 1:1. Tại thời điểm nhận sáp nhập, vốn điều lệ thực góp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A là 600.000.000.000 VND và vốn điều lệ thực góp của Công ty Cổ phần Các đối tác Tài chính I.P.A là 59.999.800.000 VND và do một cổ đông duy nhất là Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A thực hiện góp vốn. Khi nhận sáp nhập thì Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A không phát hành thêm cổ phần mới, vốn điều lệ của Công ty vẫn giữ nguyên là 600.000.000.000 VND.

Ngày 15/11/2016, Công ty đăng ký thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 6, theo đó mã số doanh nghiệp của Công ty là 0100779693.

Ngày 14/02/2017, Công ty đăng ký thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 7, theo đó vốn điều lệ của Công ty tăng từ 600,000,000,000 VND lên 890,982,480,000 VND.

Ngày 31/05/2021, Công ty đăng ký thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 8, theo đó Công ty nhận sáp nhập với Công ty TNHH MTV Tài chính IPA và giữ nguyên vốn điều lệ.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 1, phố Nguyễn Thượng Hiền, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 890.982.480.000 đồng, tương đương 89.098.248 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Đầu tư tài chính, hoạt động tư vấn quản lý.

#### Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là Đầu tư tài chính, kinh doanh bất động sản, đầu tư và kinh doanh năng lượng và các ngành nghề khác theo đăng ký doanh nghiệp.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng

Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu do Công ty nắm giữ cho các cá nhân, phát sinh khoản lợi nhuận thu được từ hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Singapore - Việt Nam và Công ty Cổ phần Bất động sản Chính trực, ngoài ra so với cùng kỳ năm trước Công ty đẩy mạnh hoạt động cho vay và đầu tư ngắn hạn khiến cho doanh thu tài chính (Thuyết minh 20) và lợi nhuận tăng mạnh so với kỳ trước.

Ngoài ra, trong năm Công ty TNHH MTV Tài chính IPAF đã sát nhập vào Công ty, điều này khiến cho chi phí tài chính kỳ này tăng mạnh so với kỳ trước do phát sinh khoản lỗ do sát nhập (Thuyết minh 21).

Trong kỳ, Công ty đã thu hồi hầu hết các khoản cho vay lớn và thực hiện đầu tư nắm giữ trái phiếu khiến cho số dư các khoản cho vay giảm mạnh (Thuyết minh 7) và số dư Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tăng mạnh (Thuyết minh 4).

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của công ty xem tại Thuyết minh

## 2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

### 2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

### 2.4 . Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### 2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.



## 2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

*Chứng khoán kinh doanh* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

*Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác* bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính/Báo cáo tài chính hợp nhất (nếu đơn vị nhận đầu tư là Công ty mẹ) của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.7 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## 2.8 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- |                       |             |
|-----------------------|-------------|
| - Máy móc, thiết bị   | 03 - 09 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06 năm      |
| - Thiết bị văn phòng  | 04 - 10 năm |
| - Phần mềm quản lý    | 03 - 08 năm |

## 2.9 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận chi tiết theo từng công trình, dự án. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các công trình thuê ngoài thi công được tạm ghi nhận trên cơ sở khối lượng công việc thực hiện hoàn thành đã được nghiệm thu và hồ sơ xác định giá trị khối lượng hoàn thành đã được chấp nhận thanh toán và nhà thầu phát hành hóa đơn. Giá trị tạm ghi nhận ban đầu theo hóa đơn thanh toán sẽ được điều chỉnh theo giá trị quyết toán khi đã có Quyết toán khối lượng xây dựng hoàn thành giữa Công ty với Nhà thầu và đã có hóa đơn điều chỉnh do nhà thầu phát hành.

## 2.10 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

## 2.11 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

## 2.12 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

## 2.13 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## 2.14 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

#### 2.15 . Doanh thu

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

##### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

#### 2.16 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

#### 2.17 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác và phí lưu ký chứng khoán được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

#### 2.18 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

##### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

##### b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

#### 2.19 . Thông tin bộ phận

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

### 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	765.212.957	-
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.614.317.495	1.377.778.768
Các khoản tương đương tiền (*)	-	1.000.000.000
	<b>3.379.530.452</b>	<b>2.377.778.768</b>

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

Xem chi tiết Phụ lục 1

**5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP Chứng khoán Vndirect	2.775.627.510	-	400.685.895	-
- Công ty CPXD và Thương mại Việt	-	-	132.000.000	-
- Các khoản phải thu khác	147.400.000	-	75.000.000	-
	<b>2.923.027.510</b>	<b>-</b>	<b>607.685.895</b>	<b>-</b>

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất quận Thốt Nốt	765.000.000		765.000.000	
- Trung tâm nghiên cứu và quy hoạch Môi trường và Đô thị	560.000.000		560.000.000	
- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế API	216.050.000		785.210.000	
- Trung tâm Nghiên cứu Ứng dụng thực nghiệm kiến trúc và xây dựng	100.000.000		100.000.000	
- Công ty TNHH Bim Kiên Giang (*)	16.930.849.996		8.019.876.313	
- Các đối tượng khác	3.913.017.425		906.947.784	
	<b>22.484.917.421</b>	<b>-</b>	<b>11.137.034.097</b>	<b>-</b>

(\*) Là các khoản thanh toán theo tiến độ cho Công ty TNHH Bim Kiên Giang theo Hợp đồng mua bán biệt thự phố số PG-90 tại Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, thời gian bàn giao dự kiến là quý 3/2021.

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Công ty CP Khoáng sản và luyện kim Vạn Lợi Bắc Kạn	150.000.000	(150.000.000)	150.000.000	-
- Công ty cổ phần thực phẩm Homefood		-	1.000.000.000	-
- Các nhân viên công ty đã nghỉ việc (1)	308.995.513	(308.995.513)	308.995.513	(308.995.513)
- Ông Nguyễn Mạnh Duyệt	-	-	9.000.000.000	-
- Cty TNHH MTV Tài chính IPA			23.650.000.000	
- Công ty TNHH Bất động sản Anvie	-		1.000.000.000	
- Công ty CP xây dựng và Thương Mại Việt			35.000.000.000	
- Công ty cổ phần dịch vụ và đầu tư Trustlink (*)	973.821.219.178		225.575.342.466	
	<b>974.280.214.691</b>	<b>(458.995.513)</b>	<b>295.684.337.979</b>	<b>(308.995.513)</b>

(\*) Khoản cho vay căn cứ vào hợp đồng vay số 0607/2021/HĐVTS/TL-HP ngày 06/07/2021 giữa Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư IPA và Công ty cổ phần dịch vụ và đầu tư Trustlink, lãi suất 11%/năm, mục đích vay là để sử dụng cho mục đích đầu tư, kinh doanh của Bên vay. Tài sản đảm bảo khoản vay là các quyền tài sản bao gồm nhưng không giới hạn các khoản phải thu của Bên vay và tài sản hình thành từ khoản tiền vay của Hợp đồng này.

8 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	16.292.105.140	-	10.450.686.708	-
- Tạm ứng	1.482.908.816	-	1.397.554.711	-
- Phải thu khác	931.036.393	-	765.212.957	-
- Phải thu về hợp tác đầu tư (*)	116.254.482.421	-	190.555.000.000	-
	<b>134.960.532.770</b>	<b>-</b>	<b>203.168.454.376</b>	<b>-</b>

**b) Dài hạn**

- Ký quỹ Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, Q.Thốt Nốt (**)	12.422.387.000		12.422.387.000	
- Đặt cọc theo hợp đồng thuê nhà	45.000.000		45.000.000	
	<b>12.467.387.000</b>	<b>-</b>	<b>12.467.387.000</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản phải thu về góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 102020/HĐHTĐT/GLX-I.P.A ngày 28/10/2020.

Các bên tham gia bao gồm: Công ty CP Bất động sản Galaxy Land (Galaxy), Công ty CP Tập đoàn Đầu tư IPA (I.P.A) và Công ty CP đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ (CIV);

Nội dung hợp tác là để phân phối sản phẩm bất động sản của Dự án Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ tại phường Hoàng Văn Thụ, Thịnh Liệt, Yên Sở, Hoàng Mai, dự án đang triển khai thi công xây dựng tại 31/12/2020;

Tỷ lệ góp vốn: I.P.A góp 30%; các bên còn lại góp 70%;

Kết quả hợp tác kinh doanh được phân chia từ Lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ góp vốn của các bên.

Tài sản đảm bảo là toàn bộ các cổ phiếu và toàn bộ cổ tức, quyền mua cổ phần và các lợi ích vật chất khác phát sinh từ 50 triệu cổ phiếu CIV (mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu) do các cổ đông của CIV nắm giữ.

(\*\*) Chi tiết tại thuyết minh số 9

**9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt (*)	10.564.327.436	5.221.918.811
Chi phí khác	304.000.000	
	<b>10.868.327.436</b>	<b>5.221.918.811</b>

(\*) Dự án Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học, quận Thốt Nốt được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư theo quyết định số 1535/QĐ-UBND ngày 25/06/2019, tổng vốn đầu tư dự kiến khoảng 621.119.338.570 VND, mục đích của dự án là xây dựng khu đô thị mới với diện tích khoảng 22 ha. Thời gian hoạt động của dự án là 50 năm, tiến độ thực hiện dự án là 5 năm, từ năm 2019

Tổng giá trị ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án cho Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ là 12.422.387.000 VND (Thuyết minh 08).

**10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Xem chi tiết Phụ lục 2

**11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Tài sản cố định vô hình là các chương trình phần mềm kế toán và phần mềm quản lý nghiệp vụ chứng khoán có tổng nguyên giá là 1.502.155.950 đồng, đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng.

**12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí bảo hiểm	-	52.397.557
- Chi phí thuê văn phòng	-	38.863.601
	<u>-</u>	<u>91.261.158</u>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	42.965.323	18.582.168
	<u>42.965.323</u>	<u>18.582.168</u>

**13 . VAY**

Xem chi tiết Phụ lục 3

**14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Xem chi tiết Phụ lục 4

**15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Lãi trái phiếu	27.458.271.674	42.539.583.333
- Phí phát hành trái phiếu	2.250.000.000	1.650.000.000
- Lãi vay phải trả	2.142.739.726	-
	<u>31.851.011.400</u>	<u>44.189.583.333</u>

**16 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	128.523.022	103.103.022
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	302.749.800	75.376.295.800
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	51.595.500	2.490.500
	<u>482.868.322</u>	<u>75.481.889.322</u>

**17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Xem chi tiết Phụ lục 5

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH Quản lý Đầu tư H&H	494.055.000.000	55,45	478.965.000.000	53,76
Các cổ đông khác	396.927.480.000	44,55	412.017.480.000	46,24
	<u>890.982.480.000</u>	<u>100,00</u>	<u>890.982.480.000</u>	<u>100,00</u>

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020
	VND	VND
- Vốn góp đầu kỳ	890.982.480.000	890.982.480.000
- Vốn góp cuối kỳ	890.982.480.000	890.982.480.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	75.376.295.800	75.885.296.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	75.073.546.000	8.250.000
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	<b>302.749.800</b>	<b>75.877.046.000</b>
d) Cổ phiếu		
	30/09/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	89.098.248	89.098.248
- Cổ phiếu phổ thông	89.098.248	89.098.248
- Cổ phiếu phổ thông	1.803.500	1.803.500
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	87.294.748	87.294.748
- Cổ phiếu phổ thông	87.294.748	87.294.748
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000
f) Các quỹ của công ty		
	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ)	587.398.219	587.398.219
	<b>587.398.219</b>	<b>587.398.219</b>
<b>18 . TỔNG DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>		
	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020
	VND	VND
Doanh thu bán hàng ghi nhận theo Hợp đồng hợp tác đầu tư	364.821.037.829	
Doanh thu cung cấp dịch vụ (Cho thuê văn phòng và tài sản)	6.313.064.995	441.129.926
	<b>371.134.102.824</b>	<b>441.129.926</b>
<b>19 . GIÁ VỐN DỊCH VỤ</b>		
	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020
	VND	VND
Giá vốn hàng bán ghi nhận theo Hợp đồng hợp tác đầu tư	304.406.329.181	
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (Cho thuê văn phòng và tài sản)	4.113.550.013	760.637.217
	<b>308.519.879.194</b>	<b>760.637.217</b>



<b>20 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020
		VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay		27.109.160.878	7.960.194.823
Cổ tức, lợi nhuận được chia		1.166.868.600	-
Lãi chuyển nhượng trái phiếu		1.407.328.767	-
		<b>29.683.358.245</b>	<b>7.960.194.823</b>
<b>21 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>		Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020
		VND	VND
Chi phí lãi vay		23.819.178.079	13.547.916.666
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư		(12.731.886.321)	(46.310.018.414)
Dự phòng tổn thất đầu tư		-	7.741.823.479
Chi phí tài chính khác		233.325.996	134.451.798
		<b>11.320.617.754</b>	<b>(24.885.826.471)</b>
<b>22 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>		Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020
		VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		2.678.520	5.236.596
Chi phí nhân công		1.011.727.089	977.181.418
Chi phí khấu hao tài sản cố định		154.220.499	-
Chi phí đồ dùng văn phòng		27.005.154	15.592.866
Chi phí dịch vụ mua ngoài		550.108.470	421.162.105
Chi phí khác bằng tiền		20.778.226	24.712.014
		<b>1.766.517.958</b>	<b>1.443.884.999</b>
<b>23 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH</b>		Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020
		VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		58.001.958.974	31.082.629.004
Các khoản điều chỉnh giảm		(1.166.868.600)	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia		(1.166.868.600)	-
- Kết chuyển lỗ từ hoạt động kinh doanh		-	(31.082.629.004)
Thu nhập chịu thuế TNDN		56.835.090.374	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>		<b>11.367.018.075</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ		197.599.516.856	-
Thuế TNDN do bên hợp tác quyết toán và nộp hộ		(7.841.263.012)	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm		(15.200.411.490)	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động KD chính</b>		<b>185.924.860.429</b>	<b>-</b>

## 24 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.379.530.452	-	2.377.778.768	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	150.350.947.280	-	216.243.527.271	-
Các khoản cho vay	974.280.214.691	(458.995.513)	295.685.616.626	(308.995.513)
	<b>1.128.010.692.423</b>	<b>(458.995.513)</b>	<b>514.306.922.665</b>	<b>(308.995.513)</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ			1.208.819.879.268	749.050.342.466
Phải trả người bán, phải trả khác			864.787.880	75.554.359.422
Chi phí phải trả			31.851.011.400	-
			<b>1.241.535.678.548</b>	<b>824.604.701.888</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính riêng và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 30/09/2021</b>			
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-
Đầu tư dài hạn	-	7.596.330.703	7.596.330.703
	-	<b>7.596.330.703</b>	<b>7.596.330.703</b>

**Tại ngày 01/01/2021**

Đầu tư ngắn hạn	1.278.647		1.278.647
Đầu tư dài hạn		38.876.032.500	38.876.032.500
	<b>1.278.647</b>	<b>38.876.032.500</b>	<b>38.877.311.147</b>

**Rủi ro về lãi suất:**

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 30/09/2021</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.379.530.452	-	3.379.530.452
Phải thu khách hàng, phải thu khác	137.883.560.280	12.467.387.000	150.350.947.280
Các khoản cho vay	973.821.219.178	-	973.821.219.178
	<b>1.115.084.309.910</b>	<b>12.467.387.000</b>	<b>1.127.551.696.910</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.377.778.768	-	2.377.778.768
Phải thu khách hàng, phải thu khác	203.776.140.271	12.467.387.000	216.243.527.271
Các khoản cho vay	295.375.342.466	-	295.375.342.466
	<b>501.529.261.505</b>	<b>12.467.387.000</b>	<b>513.996.648.505</b>

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 30/09/2021</b>			
Vay và nợ	399.946.027.397	808.873.851.871	1.208.819.879.268
Phải trả người bán, phải trả	864.787.880	-	864.787.880
Chi phí phải trả	31.851.011.400	-	31.851.011.400
	<b>432.661.826.677</b>	<b>808.873.851.871</b>	<b>1.241.535.678.548</b>

Tại ngày 01/01/2021

Vay và nợ	149.982.123.288	599.068.219.178	749.050.342.466
Phải trả người bán, phải trả	75.554.359.422	-	75.554.359.422
	<u>225.536.482.710</u>	<u>599.068.219.178</u>	<u>824.604.701.888</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

25 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Phan Thị Mến  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương Thảo  
Kế toán trưởng



Vũ Hiền

Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2021

**Phụ lục 1 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**  
**a) Chứng khoán kinh doanh**

	30/09/2021		01/01/2021		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Vincom Retail (*)	-	-	-	1.278.647	1.278.647
	-	-	-	<b>1.278.647</b>	<b>1.278.647</b>

(\*) Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2020

Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2020.

**Phụ lục 1 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Mã chứng khoán	30/09/2021			01/01/2021		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào công ty con (a)</b>	<b>713.177.034.217</b>	-	<b>(20.078.308.350)</b>	<b>1.164.803.846.417</b>	-	<b>(24.449.986.993)</b>
Công ty TNHH MTV Tài chính IPA (a) (1)	-	-	-	601.298.850.000	-	(8.871.043.834)
Công ty Cổ phần Hòa Ngọc Á Châu (a) (2)	-	-	-	185.327.962.200	-	-
Công ty TNHH Bất động sản AVIE (a)	154.000.000.000	-	-	154.000.000.000	-	(943.040.993)
Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In (a)	94.046.834.217	-	(10.456.018.713)	94.046.834.217	-	(14.635.902.166)
Công ty CP TM và Đầu tư IPA Cửu Long (a)	1.450.000.000	-	-	1.450.000.000	-	-
Công ty CP đầu tư và phát triển Nam Cán Thơ	428.680.200.000	-	-	128.680.200.000	-	-
Công ty Cổ phần dịch vụ Homedirect (a) (4)	35.000.000.000	-	(9.622.289.637)	-	-	-
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>1.664.016.825.245</b>	<b>5.731.212.108.000</b>	<b>(128.050.000.000)</b>	<b>154.911.980.703</b>	<b>33.332.998.000</b>	<b>(5.947.923.509)</b>
Công ty Cổ phần Điện Nông thôn Trà Vinh	7.596.330.703	-	-	7.596.330.703	33.332.998.000	-
Công ty cổ phần Ong trung Ương (a)	147.315.650.000	-	-	147.315.650.000	-	(5.947.923.509)
Công ty cổ phần chứng khoán VNDirect (5)	1.336.353.566.542	5.731.212.108.000	-	-	-	-
Công ty cp khoáng sản và gang thép Kim Sơn (a) (6)	128.050.000.000	-	(128.050.000.000)	-	-	-
Công ty cổ phần du lịch dịch vụ Hội An (7)	44.701.278.000	-	-	-	-	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>23.723.954.376</b>	-	-	<b>62.399.986.876</b>	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An	-	-	-	38.876.032.500	-	-
Công ty Cổ phần Dược phẩm ECO (a)	4.628.950.000	-	-	4.628.950.000	-	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Bắc Hà (a)	18.895.004.376	-	-	18.895.004.376	-	-
Công ty Cổ phần bất động sản Anvie Hội An (8)	200.000.000	-	-	-	-	-
	<b>2.400.917.813.838</b>		<b>(148.128.308.350)</b>	<b>1.382.115.813.996</b>		<b>(30.397.910.502)</b>

(a) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**Phụ lục 1 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

**Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/09/2021 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Bất động sản AVIE	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội	72,64%	72,64%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê
Công ty Cổ phần Cơ khí ngành In	Số 102 A-B Hải Thượng Lãn Ông, Phường 10, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	98,61%	98,61%	Lắp đặt các máy chuyên dụng, thiết bị ngành in; Sửa chữa máy móc, thiết bị ngành in; bán buôn máy móc thiết bị, vật tư và nguyên phụ liệu ngành in.
Công ty CP Thương mại và Đầu tư IPA Cửu Long	Số 21 đường B19 Khu dân cư Hưng Phú 1, quận Cái Răng, TP Cần Thơ	100,00%	89,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư phát triển Nam Cần Thơ	Số 21 đường B19 Khu đô thị mới Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, Cần Thơ	99,75%	99,75%	Kinh doanh bất động sản
Công ty cổ phần dịch vụ Homedirect	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng, Hà Nội	70,00%	70,00%	Kinh doanh thẻ Vcoin, thẻ viễn thông và dịch vụ công thông tin

**Lí do thay đổi đối với từng khoản đầu tư vào công ty con**

- (1) Trong kỳ, Công ty TNHH MTV Tài chính IPA đã được sáp nhập vào Công ty. Do đó tại ngày 30/09/2021, Công ty TNHH MTV Tài chính IPA không còn là công ty con của Công ty.
- (2) Trong kỳ, Công ty thực hiện chuyển nhượng toàn bộ 14.936.752 cổ phần tại Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu. Do đó tại ngày 30/09/2021, Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu không còn là công ty con của Công ty.
- (3) Trong kỳ, Công ty tiếp tục chuyển tiền góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ. Tại ngày 30/09/2021, tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty theo Điều lệ của Công ty con là 99,75%.
- (4) Do Công ty TNHH MTV Tài chính IPA sáp nhập vào Công ty. Do đó Công ty Cổ phần Dịch vụ Homedirect - Công ty con của Công ty TNHH MTV Tài chính IPA - trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày 30/09/2021, tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ biểu quyết của Công ty theo Điều lệ của Công ty con là 70%.

**Phụ lục 1 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)  
Đầu tư vào công ty liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2021 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Điện Nông thôn Trà Vinh	Khóm 1 - Phường 9 - Thị xã Trà Vinh - Tỉnh Trà Vinh	20,36%	20,36%	20,36%	Đầu tư xây dựng, phát triển các công trình điện; Kinh doanh mua bán điện, vật tư chuyên ngành điện; Thiết kế, thi công các công trình điện
Công ty cổ phần Ong Trung Ương	Số 19 Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	44,96%	44,96%	44,96%	Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm từ Ong
Công ty cổ phần chứng khoán VNDirect	Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	26,19%	26,19%	26,19%	Kinh doanh chứng khoán
Công ty cp Khoáng sản và gang thép Kim sơn	Khu Công Nghiệp Thanh Bình, Xã Thanh Bình, Huyện Chợ Mới, Bắc Kạn	76,13%	30,00%	30,00%	Kinh doanh kim loại, quặng kim loại
Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An	10 Trần Hưng Đạo, Tp Hội An, Tỉnh Quảng Nam	20,01%	20,01%	20,01%	Kinh doanh dịch vụ ăn uống, lễ hành, vui chơi giải trí; vận tải hành khách

**Lý do thay đổi với từng khoản đầu tư vào công ty liên kết**

- (5) Do Công ty TNHH MTV Tài chính IPA sát nhập vào Công ty. Do đó Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT - Công ty liên kết của Công ty TNHH MTV Tài chính IPA - trở thành công ty liên kết của Công ty. Tại ngày 30/09/2021, tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ biểu quyết của Công ty theo Điều lệ của Công ty liên kết là 26,19%.
- (6) Do Công ty TNHH MTV Tài chính IPA sát nhập vào Công ty. Do đó Công ty Cổ phần Khoáng sản và Gang thép Kim Sơn - Công ty liên kết của Công ty TNHH MTV Tài chính IPA - trở thành công ty liên kết của Công ty. Tại ngày 30/06/2021, tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ biểu quyết của Công ty theo Điều lệ của Công ty liên kết là 76,13% và 30%.
- (7) Do Công ty TNHH MTV Tài chính IPA sát nhập vào Công ty, tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An sau khi cộng phần vốn góp của Công ty TNHH MTV Tài chính IPA tăng từ 16,99% lên thành 20,01%. Tại ngày 30/06/2021, Công ty Cổ phần Du lịch - Dịch vụ Hội An là công ty liên kết của Công ty.



**Đầu tư vào đơn vị khác**

Thông tin chi tiết về các công ty nhận đầu tư của Công ty vào ngày 30/09/2021 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Dược phẩm ECO	148 Hoàng Hoa Thám, phường 12, quận Tân Bình, Tp.HCM	6,17%	6,17%	Bản lẻ, phân phối thuốc; Dịch vụ nhập khẩu ủy thác.	
Công ty cổ phần năng lượng Bắc Hà	Thị trấn Bắc Hà, huyện Bắc Hà, tỉnh Lào Cai	6,44%	6,44%	Đầu tư dự án Thủy điện	
Công ty cổ phần BĐS Anvie Hội An	Số 295 Cửa Đại, Phường Cẩm Châu, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam	0,50%	0,50%	Đầu tư dự án Thủy điện	

**Lí do thay đổi đối với từng khoản đầu tư vào đơn vị khác**

(8) Do Công ty TNHH MTV Tài chính IPA sát nhập vào Công ty. Do đó khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần BĐS Anvie Hội An trở thành khoản đầu tư vào đơn vị khác của Công ty. Tại ngày 30/09/2021, tỷ lệ góp vốn thực tế và tỷ lệ biểu quyết của Công ty Cổ phần BĐS Anvie Hội An là 0,5%.

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A**

Số 1, phố Nguyễn Thượng Hiền, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

**Báo cáo tài chính riêng**  
Quý 3 năm 2021

**Phụ lục 2 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	1.930.000.000	415.454.545	1.010.324.279	3.355.778.824
- Mua trong năm	-	3.701.292.000	-	3.701.292.000
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.930.000.000</b>	<b>4.116.746.545</b>	<b>1.010.324.279</b>	<b>7.057.070.824</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	1.399.249.775	301.204.523	1.010.324.279	2.710.778.577
- <i>Khấu hao trong năm</i>	144.749.997	339.600.087	-	484.350.084
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.543.999.772</b>	<b>640.804.610</b>	<b>1.010.324.279</b>	<b>3.195.128.661</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	530.750.225	114.250.022	-	645.000.247
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>386.000.228</b>	<b>3.475.941.935</b>	<b>-</b>	<b>3.861.942.163</b>

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết còn sử dụng: 1.010.324.279 VND

**Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A**

Số 1, phố Nguyễn Thượng Hiền, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

**Báo cáo tài chính riêng**  
Quý 3 năm 2021

**Phụ lục 3 : VAY**

	01/01/2021		Trong kỳ		30/09/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngắn hạn						
- Công ty CP đầu tư phát triển Nam Cần Thơ (1)	-	-	1.616.106.915.170	1.316.106.915.170	300.000.000.000	300.000.000.000
- Công ty CP dịch vụ đầu tư Trustlink	-	-	300.000.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000
- Công ty CP năng lượng Bắc Hà	-	-	1.316.106.915.170	1.316.106.915.170	-	-
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	149.982.123.288	149.982.123.288	166.000.000.000	166.000.000.000	-	-
- Trái phiếu phát hành (3)	149.982.123.288	149.982.123.288	99.946.027.397	149.982.123.288	99.946.027.397	99.946.027.397
+ Mệnh giá trái phiếu	150.000.000.000	150.000.000.000	99.946.027.397	149.982.123.288	99.946.027.397	99.946.027.397
+ Chi phí phát hành	(17.876.712)	(17.876.712)	100.000.000.000	150.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
			(53.972.603)	(17.876.712)	(53.972.603)	(53.972.603)
	<b>149.982.123.288</b>	<b>149.982.123.288</b>	<b>1.882.052.942.567</b>	<b>1.632.089.038.458</b>	<b>399.946.027.397</b>	<b>399.946.027.397</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (2)	-	-	9.802.071.051	-	9.802.071.051	9.802.071.051
- Trái phiếu phát hành (3)	-	-	-	-	-	-
+ Mệnh giá trái phiếu	750.000.000.000	750.000.000.000	300.000.000.000	150.000.000.000	900.000.000.000	900.000.000.000
+ Chi phí phát hành	(949.657.534)	(949.657.534)	(600.000.000)	(567.465.751)	(982.191.783)	(982.191.783)
	<b>749.050.342.466</b>	<b>749.050.342.466</b>	<b>309.202.071.051</b>	<b>149.432.534.249</b>	<b>908.819.879.268</b>	<b>908.819.879.268</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(149.982.123.288)	(149.982.123.288)	(99.946.027.397)	(149.982.123.288)	(99.946.027.397)	(99.946.027.397)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<b>599.068.219.178</b>	<b>599.068.219.178</b>			<b>808.873.851.871</b>	<b>808.873.851.871</b>

**Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn:**

(1) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ theo hợp đồng 1304/2021/HĐVTS/IPA-NCT ngày 13/04/2021 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam Cần Thơ. Giá trị khoản vay để sử dụng vào mục đích đầu tư, kinh doanh của bên vay. Thời hạn vay 03 tháng, lãi suất 3,3%/năm. Tài sản đảm bảo theo hợp đồng này là các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: các khoản phải thu của bên vay và tài sản hình thành từ khoản vay của hợp đồng này).



**Phụ lục 4 : THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2021		Trong năm		30/09/2021	
	Số phải thu VND	Số phải nộp VND	Số phải nộp	Số thuế TNDN do bên hợp tác BBC quyết toán và nộp VND	Số đã thực nộp	Số phải thu VND
- Thuế Giá trị gia tăng	-	1.298.670.122	38.315.258	-	1.336.985.380	-
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	200.411.490	208.766.123.441	7.841.263.012	15.200.411.490	-
- Thuế Thu nhập cá nhân	-	54.948.972	3.510.336.660	-	924.931.839	185.924.860.429
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	5.000.000	-	5.000.000	-
	-	<b>1.554.030.584</b>	<b>212.319.775.359</b>	<b>7.841.263.012</b>	<b>17.467.328.709</b>	<b>188.565.214.222</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**Phụ lục 5 : BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	890.982.480.000	79.884.523.490	(35.861.096.800)	587.398.219	40.056.126.285	975.649.431.194
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	35.277.116.721	35.277.116.721
Số dư cuối năm trước	<u>890.982.480.000</u>	<u>79.884.523.490</u>	<u>(35.861.096.800)</u>	<u>587.398.219</u>	<u>75.333.243.006</u>	<u>1.010.926.547.915</u>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	975.734.306.227	975.734.306.227
Số dư cuối năm nay	<u>890.982.480.000</u>	<u>79.884.523.490</u>	<u>(35.861.096.800)</u>	<u>587.398.219</u>	<u>1.051.067.549.233</u>	<u>1.986.660.854.142</u>